

# Протокол

№

гр. София, 02.03.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,**  
в публично заседание на 02.03.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Ситнилска**

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **358** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

При спазване на разпоредбите на чл. 142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 14:40 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Н. М. Б., редовно призована, не се явява, представлява се от адв. Б., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ, редовно призован, представлява се от юрк. Л., с днес представено пълномощно и юрк. Я., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Д. С. Ч., се явява.

СТРАНИТЕ (поотделно) – Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ДОКЛАДВА жалбата и приложените към нея писмени доказателства.

ДОКЛАДВА административната преписка.

ДОКЛАДВА заключение от СТЕ, депозирано по делото на 25.02.2022 г.

Адв. Б. - Поддържам жалбата. Представям нотариални актове 4 броя, както и актуални обяви от сайта „Имот БГ“, относно недвижими имоти със сходни характеристики, като заявявам, че единият от имотите е закупен от дружество [фирма]. Имотите са идентични на отчуждения имот. Представям тези доказателства, с оглед на обстоятелството, че в административната преписка и по-конкретно в оценката се съдържат данни, че административният орган, при издаване на оспорения акт, не е взел предвид пазарните цени на имоти със сходни характеристики. Представям нотариални актове, както и актуални обяви за цени на недвижими имоти със сходни

характеристики. Моля ВЛ да ги вземе предвид при изготвяне на заключението от допуснатата съдебно – оценителна експертиза. Моля ВЛ да не бъде изслушвано в днешното съдебно заседание, с оглед непредставяне на експертизата в срок. За улеснение на вещото лице и на съда мога да предоставя справка от Агенция по вписванията на търговско дружество „Т. капитал“, което закупува недвижими имоти в района, където се намира отчуждения имот. Нямам копие за колегите, на съда ще я предоставя. Моля при изготвяне на СТЕ ВЛ да отговори на въпроса:

Каква е реалната пазарна оценка на конкретния недвижим имот, като сравни пазарните цени на имотите със сходни характеристики по смисъла на чл. 29, ал. 5 ЗОС и като съобрази дали при извършване на продажби със сходни характеристики е договорена неустойка при съдебна евикция и други обстоятелства между конкретни продавачи и конкретния купувач?

Задавам тази задача, с оглед обстоятелството, че е известна практиката при сделки с недвижими имоти да се посочва цена в нотариалния акт, по-ниска от действително договорената, като разликата се посочва като договорна неустойка.

Юрк. Л. – Оспорваме жалбата. Моля да приемете административната преписка. Представям допълнително две данъчни оценки на имота и възлагателно писмо по приложения договор. Моля да се изслуша заключението на ВЛ. Считам, че същото е представено в законоустановения тридневен срок, доколкото се касае за бързо производство. По отношение на представените нотариални актове, считам че същите са неприложими, тъй като на всички сделки представени днес е записано, че става въпрос за имоти с начин на трайно ползване „за друг вид застрояване“. Обявите от „Имот бг“ са ирелевантни и в тази връзка, моля да не допускате и въпроса поискан допълнително днес, тъй като императивните разпоредби на ЗОС са пределно ясни. За оценка на имота се използват единствено вписани сделки в Агенцията по вписванията. В случай, че се иска допълнително да бъдат обследвани нотариалните актове, представени от жалбоподателя, не виждам причина да не бъде допусната допълнителна експертиза, а днес да се изслуша основната. Някои от сделките представени не са в срок, ето едната е от 23.02.2018 г.

По доказателствата,  
СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА писмените доказателства, приложени към жалбата. ПРИЕМА административната преписка.

ПРИЕМА представените в днешното съдебно заседание писмени доказателства от пълномощника на оспорващия.

ПРИЕМА представените в днешното съдебно заседание писмени доказателства от пълномощника на ответника.

ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението от СОЕ.

СНЕМА самоличността на ВЛ Д. С. Ч., на 73 г., неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

ВЛ - Представила съм заключение в срок, което поддържам.

На въпроси на адв. Б., ВЛ – По делото е приложена справка от Агенция по вписванията със 173 имота, но само един от тях е незастроен. Той обаче е УПИ и не може да служи за аналог.

Юрк. Л. - Нямаме въпроси, да се приеме заключението.

След изслушване на заключението от СОЕ и становището на страните

**СЪДЪТ**

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА** заключението от СОЕ.

**ДА СЕ ИЗПЛАТИ** възнаграждение на ВЛ, в размер на внесения по делото депозит.

Издаде се РКО.

**ДОПУСКА** изслушване на допълнителна СОЕ със задача: ВЛ да определи размера на равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот, като съобрази установените в закона критерии за определяне на аналози въз основа на представените в днешното съдебно заседание писмени доказателства от пълномощника на оспорващия.

**ОПРЕДЕЛЯ** допълнителен депозит за възнаграждение на ВЛ в размер на 200 лв., вносими от оспорващия в 3-дневен срок от днес.

**ОТЛАГА И НАСРОЧВА** делото за 13.04.2022 г. от 15.00 часа, за която дата и час страните редовно уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.49 ч.

**СЪДИЯ:**

**СЕКРЕТАР:**